

# Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltgade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

## Årsrapport

**1. februar 2019 - 31. januar 2020**

**Nærværende årsrapport for 2019/20 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 28. september 2020, samt generalforsamlingens endelige vedtagelse 21. oktober 2020 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2019/20 af 28. april 2020.**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. februar 2019 - 31. januar 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Torvebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

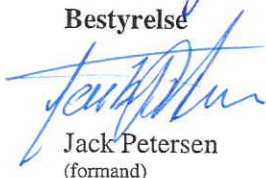
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*28/9 + 21/10*  
København S, den 28. april 2020


### Administrator


  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

### Bestyrelse

  
Jack Petersen  
(formand)

  
Jeanet Ingemann

  
Jørgen Pedersen

Nicki Andersen 

  
Kim Olsen  
Eva Dahl

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28/9 2020.

*og f.s.v.a. vedtægtsændringen - også 21/10*

  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2019 - 31. januar 2020 og 1. februar 2020 - 31. januar 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 5. oktober 2020

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor  
mne24622

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Torvebo Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 65 14 Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
	Andelskapital: 123.640 Andelshavere: 174
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København
<b>Bestyrelse</b>	Jack Petersen, (formand) Jeanet Ingemann Jørgen Pedersen Nicki Andersen Eva Dahl
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2020

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 31. januar 2020 forøget balancesummen og egenkapitalen med 107.725 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

Note	Budget		Budget	
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	7.074.005	7.022.600	7.215.600	6.934.841
2 Lejeindtægter	97.587	97.400	99.200	96.012
3 Øvrige indtægter	34.328	0	0	86.681
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.205.920</b>	<b>7.120.000</b>	<b>7.314.800</b>	<b>7.117.534</b>
4 Personaleomkostninger	-447.818	-428.500	-450.500	-422.447
5 Ejendomsskat og forsikringer	-676.642	-679.600	-679.600	-675.957
6 Forbrugsafgifter	-966.183	-923.000	-980.000	-947.138
7 Renholdelse	-258.915	-271.500	-277.500	-270.851
8 Vedligeholdelse, løbende	-468.254	-600.000	-600.000	-329.943
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.433.004	-6.346.700	-575.000	-3.142.316
10 Administrationsomkostninger	-519.654	-544.400	-548.600	-518.301
11 Øvrige foreningsomkostninger	-122.108	-114.300	-127.200	-108.039
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.610	-2.600	-2.600	-2.610
Omkostninger i alt	-8.895.188	-9.910.600	-4.241.000	-6.417.602
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.689.268</b>	<b>-2.790.600</b>	<b>3.073.800</b>	<b>699.932</b>
12 Finansielle omkostninger	-2.449.275	-1.129.600	-685.900	-1.429.077
Finansielle poster netto	-2.449.275	-1.129.600	-685.900	-1.429.077
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.138.543</b>	<b>-3.920.200</b>	<b>2.387.900</b>	<b>-729.145</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	743.400	743.400	861.000	628.120
Overført til "Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)"	500.000	0	0	0
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	50.000	50.000	50.000	50.000
Overført til "Andre reserver"	1.293.400	793.400	911.000	678.120
Betalte prioritetsafdrag	1.378.204	1.377.300	1.573.500	1.322.050
Overført restandel af årets resultat	-6.810.147	-6.090.900	-96.600	-2.729.315
Overført til "Overført resultat"	-5.431.943	-4.713.600	1.476.900	-1.407.265
<b>I alt</b>	<b>-4.138.543</b>	<b>-3.920.200</b>	<b>2.387.900</b>	<b>-729.145</b>

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
13 Ejendom	293.966.000	186.240.893
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>293.966.000</u>	<u>186.240.893</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>293.966.000</u></b>	<b><u>186.240.893</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
14 Mellemlregning med andelshavere	8.250	20.015
15 Andre tilgodehavender	0	67.464
16 Periodeafgrænsningsposter	117.570	113.011
Tilgodehavender i alt	<u>125.820</u>	<u>200.490</u>
17 Likvide beholdninger	<u>6.158.121</u>	<u>11.795.913</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.283.941</u></b>	<b><u>11.996.403</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>300.249.941</u></b>	<b><u>198.237.296</u></b>

**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>			
Note		2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
18	Andelsindskud	123.640	123.640
19	Reserve for opskrivning af ejendom	238.686.029	130.960.922
20	Overført resultat	-44.899.122	7.962.527
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	193.910.547	139.047.089
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	55.248.984	7.819.278
22	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.864.505	1.121.105
23	Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)	500.000	0
24	Reserveret til vinduesservice	150.000	100.000
	Andre reserver	57.763.489	9.040.383
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>251.674.036</b>	<b>148.087.472</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
25	Gæld til realkreditinstitutter	44.386.600	44.597.802
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.386.600	44.597.802
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.573.456	1.377.268
	Deposita	1.699.644	1.679.220
26	Mellemregning med andelshavere	93.691	1.577.885
27	Varmeregnskab	461.794	473.809
28	Indvendig vedligeholdelse for lejere	22.154	19.544
29	Anden gæld	338.566	424.296
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.189.305	5.552.022
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.575.905</b>	<b>50.149.824</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>300.249.941</b>	<b>198.237.296</b>
30	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
31	<b>Eventualforpligtelser</b>		
32	<b>Nøgleoplysninger</b>		
33	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

**Noter**

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.286.279	6.236.700	6.309.300	6.263.721
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-19 af boligafgift	743.400	743.400	861.000	628.120
Kælderleje - medlemmer	44.326	42.500	45.300	43.000
	<b>7.074.005</b>	<b>7.022.600</b>	<b>7.215.600</b>	<b>6.934.841</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.665	28.600	28.700	28.661
Lejeindtægter, erhvervslejemål	67.918	67.700	69.500	66.347
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.100	1.000	1.004
	<b>97.587</b>	<b>97.400</b>	<b>99.200</b>	<b>96.012</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>				
Flyttegebyrer	7.000	0	0	10.000
Ventelistegebyrer	6.000	0	0	0
Påkravsgebyrer	852	0	0	3.372
Salg af navneskilte og nøgler	1.425	0	0	4.845
Erhvervsaffald	0	0	0	67.464
Tilbageholdt til udbedring af rep. på trappe (dødsbo)	15.000	0	0	0
Skade på ejd. Bring Express Danmark	4.051	0	0	0
Andre indtægter	0	0	0	1.000
	<b>34.328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86.681</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært	437.459	425.000	440.000	418.906
Sociale ydelser	10.359	3.500	10.500	3.541
	<b>447.818</b>	<b>428.500</b>	<b>450.500</b>	<b>422.447</b>

**Noter**

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	529.581
Forsikringer	147.061	150.000	150.000	146.376
	<b>676.642</b>	<b>679.600</b>	<b>679.600</b>	<b>675.957</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	459.087	420.000	450.000	424.121
Renovation	371.993	373.000	390.000	372.554
Elforbrug fællesarealer	135.103	130.000	140.000	150.463
	<b>966.183</b>	<b>923.000</b>	<b>980.000</b>	<b>947.138</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice, afløsning vicevært	35.310	35.000	35.000	39.855
Vinduespolering	15.993	15.000	16.000	14.650
Kørsel affald	1.500	3.000	3.000	8.675
Snerydning	0	10.000	10.000	2.451
Trappevask	202.635	198.500	203.500	197.705
Anden renholdelse	3.477	10.000	10.000	7.515
	<b>258.915</b>	<b>271.500</b>	<b>277.500</b>	<b>270.851</b>



**Noter**

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	2.695			2.056
Elektriker	0			863
Murer	46.920			60.745
Tømrer	11.188			30.153
VVS	34.544			74.361
Låseservice	13.059			6.234
Elektrolyse og energistyring	25.138			16.908
Gårdsplads og vej	19.730			27.113
Skydeporte 4 stk.	231.875			0
Udskiftning af gulvafløb	78.750			87.500
Anden vedligeholdelse	4.355			24.010
	<b>468.254</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>329.943</b>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Trapperenoveringsprojekt, a conto	5.433.004	6.346.700	0	3.142.316
Nye gadedøre	0	0	575.000	0
	<b>5.433.004</b>	<b>6.346.700</b>	<b>575.000</b>	<b>3.142.316</b>
<b>10. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	417.995	418.000	426.400	413.858
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.250	45.400	41.200	45.375
Revisorhonorar, rest sidste år	375	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	34.238	35.000	35.000	33.941
Gebyrer m.v.	147	0	0	32
Nets - gebyrer	10.823	11.000	11.000	10.758
Kopiering og kontorartikler	14.601	20.000	20.000	14.337
Tilsyn/rådgivning	0	15.000	15.000	0
Andre administrationsomkostninger	225	0	0	0
	<b>519.654</b>	<b>544.400</b>	<b>548.600</b>	<b>518.301</b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	<u>2018/19</u>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	70.000	70.000
Ejendommens andel i varmeudgift	1.102	3.000	3.000	1.171
Andre abonnementer (service ventilation)	24.000	11.500	24.000	11.157
Telefon	4.245	5.000	5.000	5.133
Internet udgifter	4.617	5.000	5.000	4.617
Antenne udgifter	1.553	1.600	1.600	1.622
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.550	11.200	11.600	11.250
Kørselsgodtgørelse	1.090	1.000	1.000	1.304
Møder og generalforsamling	3.303	5.000	5.000	1.607
Repræsentation	648	1.000	1.000	178
	<u><b>122.108</b></u>	<u><b>114.300</b></u>	<u><b>127.200</b></u>	<u><b>108.039</b></u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	1.086.281	1.129.600	685.900	1.207.304
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	1.301.484	0	0	0
Låneomkostninger	61.504	0	0	220.580
Andre renter	6	0	0	1.193
	<u><b>2.449.275</b></u>	<u><b>1.129.600</b></u>	<u><b>685.900</b></u>	<u><b>1.429.077</b></u>

## Noter

	<u>31/1 2020</u>	<u>31/1 2019</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. februar 2012	52.039.078	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	<u>3.240.893</u>	<u>3.240.893</u>
<b>Anskaffelsessum 31. januar 2020</b>	<b><u>55.279.971</u></b>	<b><u>55.279.971</u></b>
Opskrivninger 1. februar 2019	130.960.922	130.960.922
Årets opskrivning	<u>107.725.107</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. januar 2020</b>	<b><u>238.686.029</u></b>	<b><u>130.960.922</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2020</b>	<b><u>293.966.000</u></b>	<b><u>186.240.893</u></b>
Ejendomsvurdering ved omvurdering 1. oktober 2019	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. januar 2020 i henhold til vurdering af 7. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS. Den offentlige ejendoms- vurdering 1. oktober 2019 udgør 183.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> <p>Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.</p> <p>Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.</p>		
<b>14. Mellemregning med andelshavere</b>		
Restancer	5.625	0
Kommende overdragelser	2.625	13.500
Fraflyttere, håndværkerudgifter	<u>0</u>	<u>6.515</u>
	<b><u>8.250</u></b>	<b><u>20.015</u></b>

**Noter**

	<u>31/1 2020</u>	<u>31/1 2019</u>
<b>15. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende vedr. erhvervsaffald	0	67.464
	<b>0</b>	<b>67.464</b>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	24.369	25.216
Forudbetalt vand	93.201	87.795
	<b>117.570</b>	<b>113.011</b>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, vicevært	2.088	2.345
Kassebeholdning, formand	0	996
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	6.156.033	11.792.572
	<b>6.158.121</b>	<b>11.795.913</b>
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. februar 2019	123.640	123.640
	<b>123.640</b>	<b>123.640</b>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2019	130.960.922	130.960.922
Årets værdiregulering	107.725.107	0
	<b>238.686.029</b>	<b>130.960.922</b>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. februar 2019	7.962.527	7.765.779
Årets overførte overskud eller underskud	-5.431.943	-1.407.266
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-47.429.706	0
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	0	1.604.014
	<b>-44.899.122</b>	<b>7.962.527</b>

**Noter**

	<u>31/1 2020</u>	<u>31/1 2019</u>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. februar 2019	7.819.278	9.423.292
Overført til overført resultat	0	-1.604.014
Overført fra overført resultat	<u>47.429.706</u>	<u>0</u>
	<b><u>55.248.984</u></b>	<b><u>7.819.278</u></b>
<b>22. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. februar 2019	1.121.105	492.985
Ifølge resultatdisponering	<u>743.400</u>	<u>628.120</u>
	<b><u>1.864.505</u></b>	<b><u>1.121.105</u></b>
<b>23. Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)</b>		
Ifølge resultatdisponering	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>24. Reserveret til vinduesservice</b>		
Reserveret 1. februar 2019	100.000	50.000
Ifølge resultatdisponering	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

---

**Noter**
**25. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlo- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån 13, tag	105	16	237.778	46.708	3.946.056	3.946.056	240.276	4.143.359
Nykredit lån 20, omlægning af tidligere flere lån	-	-	762.745	667.618	-	-	-	-
Nykredit lån 22, trapperenovering	-	-	133.044	120.871	-	-	-	-
Nykredit lån 23	-	-	244.637	197.254	-	-	-	-
Nykredit lån 24	100	27	0	53.830	42.014.000	42.014.000	1.333.180	42.775.402
			<b>1.378.204</b>	<b>1.086.281</b>	<b>45.960.056</b>	<b>45.960.056</b>	<b>1.573.456</b>	<b>46.918.761</b>

**Nykredit lån 13, tag:** Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,6560 p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

**Nykredit lån 20:** Kontantlån, oprindelig kr. 29.565.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2188 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. januar 2020.

**Nykredit lån 22, trapperenovering:** Kontantlån, oprindelig kr. 5.425.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1308 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. januar 2020.

**Nykredit lån 23:** Kontantlån, oprindelig kr. 9.747.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,9136 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. januar 2020.

**Nykredit lån 24:** Kontantlån, oprindelig kr. 42.014.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1392 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/1 2020</u>	<u>31/1 2019</u>
<b>26. Mellemregning med andelshavere</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	13.691	0
Beboerkonto, andelssalg	0	1.517.885
Beboerkonto, fraflyttere	59.000	0
Tilbageholdte beløb	21.000	60.000
	<u><b>93.691</b></u>	<u><b>1.577.885</b></u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.053.992	1.061.990
Fjernvarmeomkostning	-604.770	-588.181
Varmefterbetalinger	12.572	0
	<u><b>461.794</b></u>	<u><b>473.809</b></u>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. februar 2019	19.544	16.934
Hensat i året	2.610	2.610
	<u><b>22.154</b></u>	<u><b>19.544</b></u>
<b>29. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	20.404	9.571
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	5.802	5.636
Revisor	45.875	50.000
Gebyr til foreningen	0	10.000
Ejendomskatter og afgifter, januar 2019	78.327	74.844
Formandskassen	2.076	0
Per Nielsen	4.850	0
Peter Jahn & Partnere	0	50.000
Vandafgifter, oktober kvartal 2019	43.790	41.332
Elafgifter, december 2019 og januar 2020	21.780	33.677
Feriepengeforpligtelse	58.100	50.900
Prioritetsrenter	57.562	98.336
	<u><b>338.566</b></u>	<u><b>424.296</b></u>

## Noter

---

### 30. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.960 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2020 udgør 293.966 t.kr.

### 31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.



## Noter

### 32. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/01 2018	31/01 2019	31/01 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12.283	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	125	125	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	97	97	2	97
B6	I alt	12.654	12.654	178	12.654

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	293.966.000	23.231	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.763.489	4.565	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	587.727	* 12 /	570
H2	Erhvervslejeindtægter	5.790	* 12 /	6
H3	Boliglejeindtægter	2.393	* 12 /	2

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (for afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	187	-59	-334

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Feltnr.</b>		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	15.593
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.418
K3	Teknisk andelsværdi	19.011

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	26	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23	248	429
M3	Vedligeholdelse i alt	36	274	466

**Forklaring på udregning:**  
**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100**  
**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	95	107	111

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.051	14.718
Valuarvurdering	23.757	23.231
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.418	3.342
Foreslået andelsværdi	15.593	15.248
Reserver uden for andelsværdi	4.668	4.565
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		570
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	2.393 *12/ 58	495
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	5.790 *12/ 125	556
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		%
Vedligeholdelsesomkostninger		46
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		11
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	193.910.547
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.960.056
Prioritetsgæld, kursværdi	-46.918.761
	<u>192.951.842</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2020.

Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2020.	<u>587.726,92</u>
---	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>328,30</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. maj 2019)	<u>239,19</u>
--	---------------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 328,30 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.939.660 kr., 8.818.980 kr. og 14.698.300 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 293.966.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-14.698.300	178.253.542	303,29	-7,62%
-3%	-8.818.980	184.132.862	313,30	-4,57%
-1%	-2.939.660	190.012.182	323,30	-1,52%
0%	0	192.951.842	328,30	0,00%
1%	2.939.660	195.891.502	333,30	1,52%
3%	8.818.980	201.770.822	343,31	4,57%
5%	14.698.300	207.650.142	353,31	7,62%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 55.248.984 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.864.505 kr., reserve til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) 500.000 kr. og reserve til vinduesservice 150.000 kr., i alt 57.763.489 kr.